

## **REGLAMENTO INTERNO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.** Las disposiciones de este reglamento tienen por objeto regular el funcionamiento y actividades competencia de la Dirección Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Teotihuacán, Estado de México .

### **DE LA DENOMINACIÓN Y ATRIBUCIONES DE LA DIRECCIÓN**

#### **CAPÍTULO ÚNICO DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 2.** La Dirección de Desarrollo Urbano, es la unidad administrativa encargada de la planeación territorial, ordenamiento de los asentamientos humanos, control del desarrollo urbano del Municipio, aplicación de la legislación en la materia dentro del territorio municipal mediante funciones de planeación, regulación, supervisión, autorización y, en su caso, aplicación de sanciones en términos de su competencia, enfocando su atención a factores que proporcionen la armonía, la salud y la equidad de las comunidades y de sus habitantes, de conformidad con las atribuciones que señala lo dispuesto por el Libro Quinto del Código Administrativo de Estado de México, su Reglamento, Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y demás reglamentos y normas aplicables en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

#### **ATRIBUCIONES**

**Artículo 3.** La Dirección de Desarrollo Urbano, tendrá las atribuciones contenidas en el Libro Quinto, Décimo Octavo Código Administrativo del Estado de México y sus respectivos reglamentos, el Bando Municipal y demás ordenamientos sobre la materia y que serán las siguientes de manera enunciativa más no limitativa:

- I. Vigilar que dentro del territorio municipal, se cumpla con la normatividad Federal, Estatal y Municipal aplicable en las áreas de su competencia; así como el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y los parciales que de ellos se deriven;
- II. Supervisar y controlar la existencia de los asentamientos humanos, regulando la creación de nuevos centros de población; así mismo, Poner a consideración del cabildo los reglamentos y disposiciones necesarias para regular el desarrollo urbano
- III. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo y otorgar, en su caso y previo cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones jurídicas aplicables, licencias

de uso del suelo, de construcción, Cédulas informativas de zonificación, ejerciendo las atribuciones que el Libro Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Teotihuacán y otros ordenamientos que le otorgan para determinar su factibilidad.

IV. Elaborar las modificaciones del Reglamento de Imagen Urbana para someterlos a la aprobación del Ayuntamiento y verificar su aplicación, promoviendo el cuidado y preservación de las construcciones de valor histórico, artístico y cultural, en base a los lineamientos que establece el I.N.A.H.

V. Preservar los elementos tradicionales arquitectónicos y naturales de nuestra Región como símbolos de la Identidad Teotihuacana.

VI. Realizar los trabajos técnicos que sean necesarios para el desarrollo de su actividad;

VII. Proponer al Presidente Municipal acciones tendientes al mejoramiento del equipamiento urbano municipal, tomando en consideración para ello las características propias de cada comunidad;

VIII. Convocar a los ciudadanos, a las organizaciones sociales y a la sociedad en general, para recabar su opinión en el proceso de la formulación de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano aplicables en el territorio Municipal;

IX. Elaborar para su presentación y correspondiente autorización por el H. Ayuntamiento, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, de los Centros de Población y los planes parciales que se deriven de ellos, además, coordinándose previamente con las autoridades estatales correspondientes, para la emisión oportuna del dictamen de congruencia del Plan Municipal de Desarrollo Urbano;

X. Autorizar, cambios de uso del suelo, del coeficiente de ocupación, y de utilización, densidad y altura de las edificaciones; con opinión previa del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal.

XI. Emitir, en su caso, y de acuerdo a la normatividad aplicable, dictámenes de factibilidad para la dotación de servicios públicos, previa consulta con la Dirección de Obras, Servicios Públicos, Administraciones locales de agua potable y con el O. D. E. A. P. A. S. T;

XII. Coadyuvar, dentro del ámbito técnico de su competencia, en la utilización de la vía pública, mediante análisis de movilidad urbana; Así mismo dictará las medidas administrativas necesarias para mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes del uso común o destinado a un servicio público del propio ayuntamiento.

XIII. Proponer al Presidente Municipal, disposiciones legales y administrativas, tendientes a mejorar y proteger el desarrollo urbano municipal, en colaboración con las instancias Federales y Estatales que corresponda;

XIV. Participar en la supervisión de obras de urbanización, infraestructura y equipamiento de conjuntos urbanos, subdivisiones y notificaciones para condominios, así como, previo cotejo del cumplimiento de los requisitos que establecen las normas jurídicas aplicables, recibirlas mediante actas de entrega recepción, que deberán ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad;

XV. Gestionar que el programa anual de ingresos y egresos del H. Ayuntamiento, considere los recursos financieros necesarios para la ejecución de sus programas y actividades;

XVI. Elaborar proyectos de convenios de colaboración con instituciones públicas y privadas, en materia de desarrollo urbano, para que, en su caso, sean aprobados por el H. Ayuntamiento y se lleve a cabo su ejecución;

XVII. Asesorar a los Consejos de Participación Ciudadana y organizaciones sociales intermedias, sobre el adecuado uso del suelo evitando crecimientos poblacionales irregulares y la creación y existencia de fuentes contaminantes del ambiente, el suelo y el agua;

XVIII. Solicitar, en su caso, asistencia técnica a las autoridades de la Federación y del Estado, para elaborar estudios de impacto significativo;

XIX. Expedir y difundir en el Municipio, los instructivos necesarios para la completa observancia de las disposiciones legales del ámbito de su materia, en coordinación con la demás autoridades competentes;

XX. Elaborar las órdenes de pago para el cobro de los trámites y servicios solicitados conforme a lo establecido en el artículo 144 del Código Financiero del Estado de México y Municipios;

XXI. Realizar a través del personal adscrito a la Dirección, debidamente habilitado, visitas de inspección, para verificar el cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en sus áreas de acción; Así como dictar las medidas cautelares o sanciones administrativas necesarias para el cumplimiento de sus atribuciones en materia de verificación administrativa.

XXII. Iniciar, tramitar y resolver procedimientos administrativos del ámbito de su competencia al interior de la Dirección, en contra de los particulares, que contravengan las disposiciones legales aplicables en materia de desarrollo urbano,

XXIII. Citar a los particulares para el desahogo de la garantía de audiencia y resolverla, de conformidad a lo dispuesto con los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y demás disposiciones legales aplicables;

XXIV. Aplicar, en el ámbito de su competencia y previo desahogo de la garantía de audiencia, las sanciones correspondientes a los infractores, medidas preventivas y correctivas, contenidas en el Libro Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativa del Estado de México y demás disposiciones legales aplicables en la materia y, en su caso, notificar a las instancias competentes para que procedan conforme a Derecho.

XXV. Las demás que le señalen expresamente el H. Ayuntamiento, el Presidente Municipal, las leyes, reglamentos y disposiciones jurídicas aplicables.

**Artículo 4.** La Dirección de Desarrollo Urbano ejercerá sus facultades única y exclusivamente a través del Director de Desarrollo Urbano.

**Artículo 5.** La Dirección de Desarrollo Urbano contará con siguiente personal administrativo:

- a) **Director:** Es la persona que como titular se encuentra a cargo de la Dirección, ejerciendo las facultades que le asigna el Bando Municipal y demás disposiciones legales en la materia, teniendo las siguientes facultades:
1. Vigilar y cumplir con los lineamientos establecidos en el Libro Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México así como su Reglamento en el ámbito de su competencia.
  2. Planear, organizar, autorizar, controlar y vigilar la utilización y aprovechamiento del suelo con fines urbanos de los asentamientos humanos existentes dentro del territorio municipal conforme a lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
  3. Crear los sistemas y procedimientos para la participación de grupos sociales formalmente constituidos y los de mayor representación que integran la comunidad, para que intervengan en la toma de decisiones en la elaboración y ejecución de los planes de desarrollo urbano municipal.
  4. Aplicar, vigilar y ejecutar el cumplimiento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio y en su caso revisar el contenido, evaluar y proponer las modificaciones o actualizaciones que sean necesarias al Cabildo.
  5. Participar en los órganos de coordinación estatal, regional y metropolitana, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano de los centros de población y vivienda.
  6. Evaluar, planear y ejecutar los programas que estime pertinentes para lograr una mejor imagen urbana, con el objetivo de desarrollar armónica y ordenadamente las construcciones, respetando el Reglamento de Imagen Urbana Municipal.
  7. Aplicar y vigilar el cumplimiento del Reglamento Municipal de Imagen Urbana y en su caso someter a la aprobación del cabildo, las modificaciones que fuesen necesarias.
  8. Firmar la autorización relativas a las obras privadas, así como las de interés público que realicen las dependencias federales, estatales o municipales, organismos



descentralizados y auxiliares, a través de la Licencia de Construcción, Ampliación, Remodelación, Demolición, Excavación, Movimiento de Tierras, Instalación de Anuncios Publicitarios auto-soportados o que requieran de elementos estructurales en vía pública y Antenas de Telecomunicaciones conforme a lo establecido en el libro Décimo Octavo de Código Administrativo y Reglamento Municipal de Imagen Urbana.

9. Expedir y Firmar la Constancia de Terminación de Obra o Suspensión Voluntaria de Obra, Constancias de Alineamiento y Número Oficial previa inspección realizada al inmueble en términos a lo establecido en el Libro Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México.
10. Autorizar y firmar la Cédula Informativa de Zonificación y Licencia de Uso de Suelo en términos a lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano; Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.
11. Autorizar cambios de uso del suelo, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización, densidad y altura de edificaciones en términos a lo establecido en el artículo 5.10 y 5.57 del Código Administrativo del Estado de México.
12. Firmar dictámenes de factibilidad y opinión técnica a quien lo solicite por escrito, para la obtención del Dictamen Único de Factibilidad que otorga la Comisión de Factibilidad del Estado de México.
13. Firmar las Órdenes de Verificación para revisar que la construcción existente dentro del territorio municipal cuente con su respectiva Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Suelo para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 5.61 y 18.68 del Código Administrativo del Estado de México.
14. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas que procedan por infracciones a las normas y lineamientos de construcción, uso de suelo y omisiones de licencias de construcción en términos a lo establecido en el Libro Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México; Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; Ley Orgánica Municipal del Estado de México y Reglamento Municipal de Imagen Urbana, dependiendo de la gravedad de la infracción.
15. Llevar a cabo el procedimiento administrativo de Garantía de Audiencia y dictar la resolución que le corresponda en términos a lo establecido al Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México cuando el propietario o poseedor de un predio o inmueble en cuestión viole las disposiciones establecidas en el Libro Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México, el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Reglamento Municipal de Imagen Urbana.
16. Asistir a las reuniones de trabajo convocadas por el Comité Municipal de Prevención y Control del Crecimiento Humano.
17. Proporcionar la información que soliciten por escrito otras dependencias oficiales.

- b) **Notificador, verificador y ejecutor:** Es la persona nombrada y habilitada para realizar las diligencias de notificación, verificación y ejecución de las resoluciones que emita el Director de Desarrollo Urbano, teniendo las siguientes facultades:
1. Verificar que las obras, edificaciones o instalaciones que se están iniciando o en proceso dentro del territorio municipal, sean públicas, privadas o sociales cuenten con su respectiva Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Suelo, así como también se lleven a cabo conforme a lo autorizado en ellas, en términos del artículo 18.68 del Código Administrativo del Estado de México y el artículo 24 fracción I del Reglamento Municipal de Imagen Urbana.
  2. Entregar los citatorios de Garantía de Audiencia a los propietarios o poseedores de los predios o inmuebles en cuestión que violen las disposiciones establecidas en los libros Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Reglamento Municipal de Imagen Urbana, en términos a los artículos 24, 25, 26 y 27 del Código de procedimientos Administrativos del Estado de México.
  3. Ejecutar las medidas de seguridad aplicadas a los predios o construcciones que violen las disposiciones establecidas en los libros Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Reglamento Municipal de Imagen Urbana; posterior a la resolución emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano en términos a lo establecido al Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.
  4. Apoyar al Director de Desarrollo Urbano a realizar los alineamientos de los predios y construcciones con respecto a los anchos de las vialidades para la determinación de las restricciones de los bienes inmuebles.
  5. Realizar las inspecciones para comprobar que la obra, edificación o instalación se ejecutó de acuerdo al proyecto autorizado y que por lo tanto, es apta para su ocupación para el fin señalado en Licencia de Construcción y Licencia de Uso de Suelo.
  6. Llevar los oficios de contestación a las dependencias oficiales de la información solicitada por escrito para dar la contestación en tiempo y forma.
  7. Orientar al usuario, solicitante, acreditado o representante legal de los trámites y servicios que proporciona la Dirección de Desarrollo Urbano cuando así lo requiera.
- c) **Auxiliar administrativo:** Es la persona encargada de atender, orientar y recibir la documentación por parte de los usuarios, así como también de llevar el control y organización del archivo de la Dirección de Desarrollo Urbano, teniendo las siguientes facultades:
1. Orientar al usuario, solicitante, acreditado o representante legal de los trámites y servicios que proporciona la Dirección de Desarrollo Urbano cuando así lo requiera.

2. Verificar que las solicitudes, formatos y Documentación recibida, se encuentren correctamente requisitados, conforme a los lineamientos establecidos en el Libro Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México, y Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo para los trámites de Desarrollo Urbano.
3. Programar la ejecución de las verificaciones administrativas y de trámite de los inmuebles, conforme a las agendas disponibles de las áreas operativas responsables y registrar la fecha en el formato respectivo.
4. Elaborar la orden de pago por el costo del producto, trámite o servicio solicitado de Desarrollo Urbano conforme a la tarifa vigente establecida en el artículo 144 del Código Financiero del Estado de México y Municipios, previa revisión del expediente completo.
5. Entregar al usuario el acuse de recibo de la solicitud del servicio o trámite solicitado.
6. Proporcionar información al solicitante, acreditado o representante legal sobre el trámite o servicio requerido y el avance de la gestión correspondiente, con el apoyo de un esquema o sistema de seguimiento que al efecto se instrumente.
7. Emitir los documentos oficiales en los formatos establecidos por cada trámite o servicio solicitado.
8. Entregar al solicitante los documentos oficiales emitidos y autorizados por parte del Director de Desarrollo Urbano.
9. Elaborar los oficios de contestación de la información solicitada por otras dependencias oficiales para dar la respuesta en tiempo y forma.
10. Apoyar al Director de Desarrollo Urbano durante las audiencias de Garantía de Audiencia realizadas a los propietarios o poseedores de un predio o inmueble en cuestión que violen las disposiciones establecidas en los libros Quinto y Décimo Octavo del Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Reglamento Municipal de Imagen Urbana, para asentar los hechos, pruebas ofrecidas y resolución del procedimiento administrativo realizado en el acta correspondiente.
11. Llevar un control de los expedientes que se generen por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y ordenarlos en el archivo de la oficina de acuerdo con los lineamientos sobre la materia.

## **DE LAS SUPLENCIAS Y SANCIONES RÉGIMEN DE SUPLENCIAS**

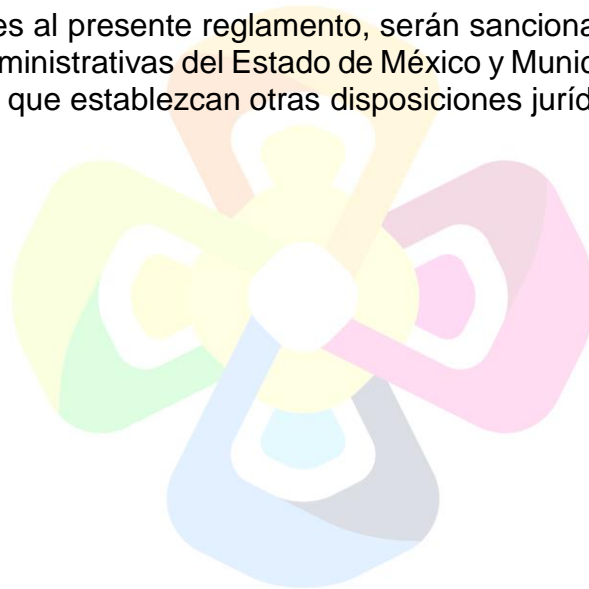
**Artículo 6.** Las faltas temporales del director de hasta tres días hábiles no serán cubiertas por funcionario alguno. Las faltas temporales del director por más de tres días hábiles serán cubiertas por la persona que designe el director previo acuerdo con el presidente municipal, el cual será publicado en la gaceta del gobierno y/o en la gaceta municipal.

En caso de falta definitiva del Director, el Ayuntamiento, en su caso, a propuesta del presidente municipal, designará, en los términos previstos en las disposiciones aplicables, a quien ocupe dicho cargo.

## DE LAS SANCIONES

**Artículo 7.** Corresponde a la Contraloría municipal del Ayuntamiento, aplicar las sanciones que puedan corresponder a los servidores públicos adscritos a la Dirección.

**Artículo 8.** Las violaciones al presente reglamento, serán sancionadas en términos de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de México y Municipios, independientemente de las sanciones o penas que establezcan otras disposiciones jurídicas aplicables.



**Teotihuacán**  
Gobierno que transforma con acciones  
2019 - 2021